

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DES HERBIERS**

**Séance du 15 février 2023**

Date de convocation : 7 février 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 15 février à dix-huit heures trente, le Conseil communautaire s'est réuni salle des Conseils de la Communauté de communes du Pays des Herbiers, sous la présidence de Monsieur Christophe HOGARD – Président.

**LES HERBIERS** : Christophe HOGARD – Luc SOULARD – Roger BRIAND - Odile PINEAU - Patrice BOUANCHEAU - Estelle SIAUDEAU – Jean-Yves MERLET – Véronique BESSE - Angélique BOISSELEAU – Jean-Marie GRIMAUD - Hélène CHENAIS - Jean-Marie GIRARD – Isabelle CHARRIER-FONTENIT – Julie MARIEL-GODARD - Joseph LIARD – Aurélie PAQUEREAU

**MOUCHAMPS** : Patrick MANDIN – Sabine LOIZEAU – Jean-Michel LUMEAU – Sophie SIONNEAU

**LES EPESES** : Jean-Louis LAUNAY – Hélène POINGT-GASKA – Philippe ALBERT – Stéphanie PELTIER

**BEAUREPAIRE** : Franck GAUTHIER

**VENDRENNES** : Roseline PHILIPART

**MESNARD LA BAROTIERE** : Landry RONDEAU - Alexandra BEAUNÉ

**SAINT PAUL EN PAREDS** : Bénédicte GARDIN - Nicolas GRELET

**SAINT MARS LA REORTHE** : Patrice BERTRAND – Laydie PASQUIER

Nombre de conseillers en exercice : 37

Nombre de conseillers présents : 32

Nombre de conseillers votants : 35

Pouvoirs :

Angélique RICHARD avait donné pouvoir à Odile PINEAU

Magali LOISEAU avait donné pouvoir à Christophe HOGARD

Jérôme GUERRY avait donné pouvoir à Franck GAUTHIER

Etaient excusés :

Elodie BRANGER - Pascal LALLEMAND

Secrétaire de séance : Jean-Yves MERLET

- **20. APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLUiH) –**  
Rapporteur : Landry RONDEAU

**I. Exposé du contexte du PLUiH**

La Communauté de communes du Pays des Herbiers a engagé une procédure d'élaboration d'un PLUiH par délibération du 5 juillet 2017.

L'intérêt pour le Pays des Herbiers est de réaliser un document commun traduisant l'expression du projet politique en matière d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 ans à venir, notamment en termes d'habitat, d'équipements, d'économie et de tourisme, traduits dans les objectifs fixés lors de cette prescription :



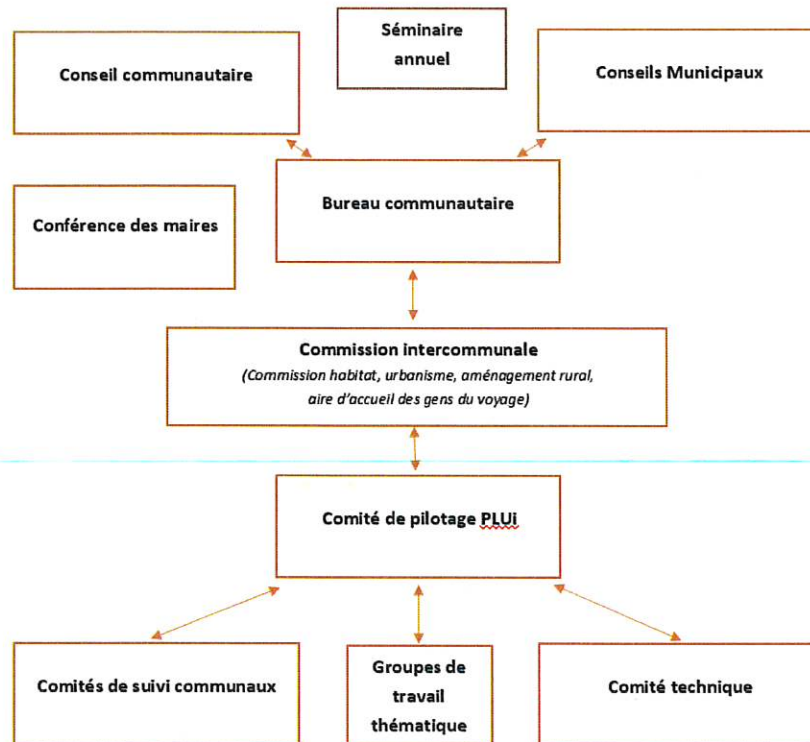
- construire et exprimer le projet de territoire de la Communauté de communes en se dotant d'un outil à la hauteur de l'attractivité du territoire et qui permette de poursuivre son développement démographique, économique et touristique ;
- rechercher un développement du territoire de qualité pour le long terme, en trouvant l'équilibre entre renouvellement et développement urbain, sauvegarde des milieux agricoles, prise en compte de l'environnement et de la qualité urbaine, architecturale et paysagère ;
- définir ensemble les besoins du territoire de manière globale et cohérente, notamment en termes d'équipements publics, d'accès aux services et de déplacement ;
- élaborer et mettre en œuvre une politique de l'habitat partagée, permettant d'améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande, en définissant des objectifs adaptés commune par commune et en optimisant le foncier constructible ;
- satisfaire aux obligations règlementaires en inscrivant le PLUiH dans une démarche de développement durable, en adaptant les règles d'urbanisme aux besoins du territoire ;
- décliner les documents supra-communaux et notamment les orientations et objectifs du SCoT du Pays du Bocage vendéen, en matière de réduction de consommation des espaces agricoles.

## II. Rappel de la procédure PLUi-h et de ses différentes étapes

### a. Prescription et arrêt des modalités de la collaboration

La Communauté de communes du Pays des Herbiers a engagé la procédure d'élaboration du PLUiH par délibération du 5 juillet 2017. Une première conférence intercommunale rassemblant l'ensemble des maires des communes membres s'était réunie le 19 avril 2017 sous la présidence de la Présidente de la Communauté de communes pour définir les modalités de collaboration entre la Communauté de communes et les communes du territoire en vertu de l'article L153-8 du Code de l'urbanisme. Cette collaboration est synthétisée par le logigramme ci-dessous :





La fonction des instances était déterminée avec notamment le rôle pivot des comités de suivi communaux (maires, adjoints en charge de l'urbanisme généralement) qui ont permis de faire redescendre l'information dans les communes, participé à chacune des étapes d'élaboration du PLUiH, contribué à la construction du projet et ont été les relais dans les commissions urbanisme communales.

Conformément aux dispositions de l'article L153-21 du Code de l'urbanisme, la conférence intercommunale des maires s'est réunie de nouveau le 1er février 2023 pour examiner, après enquête publique, les avis joints au dossier d'enquête publique, les observations du public et le rapport de la commission d'enquête.

### **b. Débat sur les orientations générales du PADD**

Après la phase diagnostic de l'automne 2018 à septembre 2020, la procédure a consisté à élaborer le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui a fait ensuite l'objet de débats.

Les orientations générales du PADD ont été débattues en Conseil communautaire lors des séances du 17 février 2021 et 23 février 2022.

Les enjeux issus du diagnostic et du projet de territoire 2018-2027 ont permis d'aboutir à la définition des orientations générales du PADD, articulé autour de 3 axes :

- axe 1 : s'inscrire au cœur du territoire élargi, être innovant et moteur pour répondre aux enjeux de demain.
- axe 2 : favoriser un développement harmonieux s'appuyant sur les ressources naturelles et agricoles.
- axe 3 : faciliter le quotidien dans un cadre de vie attractif.



Ces orientations générales du PADD ont été débattues à deux reprises également au sein des Conseils municipaux.

Les orientations générales déclinées dans le PADD ont permis de mettre en place les différents outils correspondants à la volonté de développement du territoire à travers :

- le règlement graphique (ou plan de zonage) faisant apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces pour lesquels des règles sont mises en place ;
- le règlement écrit précisant pour chaque zone, secteur, périmètre, espace, les règles d'urbanisme qui s'y rattachent ;
- les orientations d'aménagement et de programmation permettant de planifier de façon sectorielle ou thématique les espaces urbanisés ou non.

### **c. Arrêt du projet de PLUi-H et bilan de la concertation**

Les modalités de la concertation définies dans le cadre de la délibération du 5 juillet 2017 prescrivant la procédure d'élaboration du PLUiH étaient les suivantes :

- information dans la presse locale,
- diffusion d'informations sur le site internet de la Communauté de communes avec une page spécifique pour le PLUi, et sur les sites des communes,
- diffusion d'informations dans les bulletins d'information communaux et intercommunaux,
- affichage dans les communes et à la Communauté de communes, aux principales étapes du projet (diagnostic, PADD, arrêt de projet),
- mise à disposition d'un registre ouvert aux habitants pendant toute la durée de la procédure, dans chaque commune et au siège de la Communauté de communes ;
- mise en place d'une adresse mail spécifique permettant au grand public d'adresser ses remarques, ses questions ou ses contributions à l'élaboration du projet,
- organisation de plusieurs réunions publiques (par commune ou par secteur, générales ou thématiques).

Les modalités de la concertation pouvaient être enrichies dans le courant de la procédure en fonction des enjeux et des besoins révélés par les études.



Dispositions de la concertation prévues initialement	Dispositions réalisées de la concertation
Information dans la presse locale	6 articles parus dans Ouest France
Diffusion d'informations sur les sites Internet	une page dédiée sur le site Internet de la CCPH vers laquelle les sites Internet des communes renvoyaient des actualités mises en avant sur le site Internet de la CCPH des actualités mises en ligne sur le site de la Ville des Herbiers
Diffusion d'informations dans les bulletins d'informations	plus de 50 articles dans les bulletins communaux et intercommunaux entre 2018 et 2022
Affichage aux principales étapes du projet	2 jeux de panneaux ont été fabriqués: une collection permanente affichée dans le bâtiment regroupant la CCPH et la mairie des Herbiers ainsi qu'une collection itinérante dans les 7 autres communes
Mise à disposition d'un registre ouvert	des registres ouverts dans chaque commune
Mise en place d'une adresse mail spécifique	une adresse mise en place: <a href="mailto:plui@cc-paysdesherbiers.fr">plui@cc-paysdesherbiers.fr</a>
Organisations de plusieurs réunions publiques	4 réunions publiques organisées (diagnostic et PADD/règlement)
Les modalités initiales enrichies par	des articles sur les réseaux sociaux en relais (Facebook, linkedIn) atelier avec la population / atelier avec les enfants / atelier "déplacements/mobilité" atelier "économie" / atelier "équipement" / atelier "tourisme" / ateliers "habitat" atelier "commerce" / enquêtes "consommateurs" et "commerçants" / ateliers "agriculture"



Cette concertation a révélé les points suivants :

Les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire par divers moyens rappelés.

La démarche de concertation a été réalisée en toute transparence et en tenant compte des modalités minimales définies lors de la prescription. La situation sanitaire liée à la COVID19 n'a pas eu trop d'incidence sur l'organisation de la concertation qui s'est adaptée (réunions publiques communes de présentation du PADD et de la phase règlementaire, réunions en visioconférence avec les personnes publiques associées...).

L'implication des habitants et des acteurs locaux à travers les différentes rencontres a permis de recueillir leurs avis et remarques. Hormis les interventions lors des réunions publiques, les remarques des administrés se sont traduites par des courriers adressés à la Communauté de communes ou aux communes. Chaque sollicitation a reçu une réponse et a été examinée par les comités de suivi communaux. Les principales demandes concernaient le changement de zonage des propriétés foncières afin de rendre les terrains constructibles.

Les ateliers avec les acteurs du territoire, notamment sur le volet « habitat » du PLUiH, ont apporté de la technicité et de l'expertise. Ces rencontres, très appréciées, ont permis de créer et d'articuler un réseau d'experts locaux notamment, les bailleurs sociaux, les promoteurs, les constructeurs, les agents immobiliers, des notaires, des partenaires institutionnels (Etat, Département...), les élus et les services.

Par ailleurs, l'association étroite des personnes publiques associées a également été un gage de qualité pour la réalisation du document, dans un contexte d'évolution législative permanent.

Cette concertation a également contribué à :

- mieux faire connaître l'intercommunalité auprès des administrés et à consolider les liens entre l'ensemble des élus communaux et les services grâce à la charte de gouvernance ;
- la tenue d'un second débat sur le PADD, rendu nécessaire pour tenir compte des avis et adapter le projet, notamment sur le volet habitat.

En conclusion, ce premier PLUiH, qui traduit le projet de territoire 2018-2027, a permis de concilier les enjeux d'aménagement de l'espace, de gestion économe du foncier, de densité et de nouvelles formes urbaines. De plus, l'expertise développée lors des précédents PLH volontaires et l'élaboration concomitante du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) ont renforcé l'articulation entre les volets du PLUiH : volet « urbanisme » et volet « habitat ».

Le Conseil communautaire a délibéré les 27 avril 2022 et 31 août 2022 pour arrêter le bilan de la concertation et le projet de PLUiH.

#### **d. Les consultations sur le projet arrêté**

A l'issue de l'arrêt de projet, le dossier de PLUiH a été adressé aux personnes publiques associées ainsi qu'aux communes membres pour recueillir leurs avis. La nature des avis est déclinée en annexe.



### **e. L'enquête publique**

L'enquête publique unique prescrite par la Présidente de la Communauté de communes du Pays des Herbiers et portant sur le projet de PLUiH du Pays des Herbiers, le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine des sites patrimoniaux remarquables de Mouchamps et des Herbiers, les périmètres délimités des abords des monuments historiques du territoire et le plan de zonage d'assainissement collectif et non collectif des communes du Pays des Herbiers, s'est déroulée du lundi 5 septembre au vendredi 14 octobre 2022.

Conformément aux dispositions de l'arrêté intercommunal N°A22-54 en date du 6 juillet 2022, les avis d'enquête publique ont été publiés en rubrique annonces légales dans le quotidien Ouest France et l'hebdomadaire Journal du Pays Yonnais, 1<sup>ère</sup> parution respectivement le mercredi 10 août et le jeudi 18 août 2022, 2<sup>ème</sup> parution le mardi 6 septembre et le jeudi 8 septembre 2022.

Du 10 août au 14 octobre, l'avis au public et l'arrêté prescrivant l'enquête sont restés affichés sur les panneaux extérieurs des 8 communes du Pays des Herbiers. Les avis ont également été affichés en divers lieux sur l'ensemble du territoire, représentant une centaine d'affichages.

Pendant toute la durée de l'enquête les informations ont été consultables sur le site internet du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/4080>

Conformément aux dispositions de l'arrêté intercommunal précité, des permanences au nombre de 22 se sont tenues dans les 8 communes de la Communauté de communes du Pays des Herbiers.

La commission d'enquête n'a constaté aucun incident lors de ces permanences qui ont été très fréquentées par le public, qui s'est déplacé en nombre pour rencontrer les commissaires enquêteurs, puisque 245 contributions ont été inscrites dans les registres papiers.

La commission d'enquête a comptabilisé 356 contributions du public déposées sur les registres papiers ou directement sur le registre dématérialisé. La plupart des visites ont eu pour objet une recherche de renseignement à la parcelle pour des problématiques de constructibilité liées aux évolutions des PLU vers un PLUiH entraînant parfois des modifications significatives pour les requérants.

Les préoccupations se sont concentrées également autour de certaines OAP, du développement des énergies renouvelables "photovoltaïque et petit éolien" ainsi que l'inquiétude du monde agricole sur la consommation d'espaces à enjeux agricoles notamment pour l'expansion du Puy du Fou. Les zones naturelles (N) font également l'objet d'interrogations de la part du monde agricole qui souhaiterait qu'elles soient reclassées en zone agricole (A).

La commission d'enquête a pointé les éléments suivants dans ses conclusions motivées :

*« La balance entre les faiblesses et les forces du projet établie sur la base des éléments ci-dessus montre que les forces l'emportent majoritairement sur les faiblesses;*

*L'étude de ce projet, ainsi que les échanges que les commissaires enquêteurs ont pu avoir avec le public qui s'est présenté lors des permanences, ne permettent pas à la commission d'enquête d'identifier des inconvénients notables autres que celui de la modération de la consommation d'espace sur laquelle le Pays des Herbiers semble vouloir s'engager au travers de son mémoire en réponse.*



*Le document d'urbanisme offrira ainsi les garanties susceptibles de répondre aux attentes du Conseil communautaire et des habitants du Pays des Herbiers, en matière d'habitat, de logements sociaux, de développement économique et touristique.*

*La commission d'enquête considère que les élus, via la prise en compte des observations du public et des personnes publiques associées ont fait émerger un projet cohérent répondant aux objectifs qu'ils se sont assignés ainsi qu'aux enjeux du PADD. »*

En conséquence, la commission d'enquête a émis un avis favorable au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat. Cet avis est assorti de trois réserves :

- 1. dans le cadre de la maîtrise de l'étalement urbain le PLUiH arrêté devra redéfinir ses enveloppes urbaines en retirant les espaces non bâtis en extension qui devront être comptabilisés dans la consommation d'espace planifiée 2021-2031 ;*
- 2. le PLUiH devra détailler précisément chaque STECAL dans ses documents afin de maîtriser leur impact sur l'activité agricole et les milieux naturels ;*
- 3. le document d'urbanisme devra identifier précisément les bâtiments susceptibles de changer de destination en tenant compte des impacts agricoles, du principe de réciprocité et de protection contre les incendies. »*

### **III. Modifications postérieures à l'enquête publique**

Considérant que les réserves émises par la commission d'enquête ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLUiH soumis à l'enquête publique et qu'il y a lieu de modifier le projet pour les prendre en compte de la manière suivante :

- *dans le cadre de la maîtrise de l'étalement urbain le PLUiH arrêté devra redéfinir ses enveloppes urbaines en retirant les espaces non bâtis en extension qui devront être comptabilisés dans la consommation d'espace planifiée 2021-2031,*
  - Le dossier d'approbation comporte une diminution de la consommation de l'espace avec notamment une hausse de la densité dans les zones à urbaniser ainsi qu'une diminution de certains équipements (tourisme et loisirs compris).
  - Le gabarit du PLUiH est donc passé de 188 hectares au dossier d'arrêt à 180 hectares au dossier d'approbation.
- *le PLUiH devra détailler précisément chaque STECAL dans ses documents afin de maîtriser leur impact sur l'activité agricole et les milieux naturels,*
  - le dossier d'approbation reprend l'ensemble des STECAL avec un tableau récapitulatif leur emplacement et leur impact. Aucun STECAL n'a été créé, seuls trois secteurs existants sont agrandis, les autres STECAL conservent leurs périmètres existants.
- *le document d'urbanisme devra identifier précisément les bâtiments susceptibles de changer de destination en tenant compte des impacts agricoles, du principe de réciprocité et de protection contre les incendies.*





- Le dossier d'approbation tient compte des remarques de la Chambre d'agriculture et des services de l'Etat dans le repérage des bâtiments pouvant changer de destination. Les critères retenus dans le dossier d'arrêt sont conservés (respect des règles de réciprocité, conservation de l'aspect des bâtiments, pas d'extension de réseaux et de voirie à la charge de la collectivité...) mais ils sont utilisés dès la phase planification (et non opérationnelle). Le nombre de bâtiments repéré est donc divisé par deux.

Elaborés de façon concomitante au PLUiH :

- les périmètres délimités des abords des monuments historiques créés par arrêtés du 30 janvier 2023 nécessitent d'être annexés au PLUiH pour les rendre exécutoires,
- les plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine des sites patrimoniaux de Mouchamps et Les Herbiers adoptés le 15 février 2023 nécessitent d'être annexés au PLUiH pour les rendre exécutoires.

Le dossier d'approbation intègre donc ces servitudes récemment créées ou adoptées.

Considérant également que les observations formulées par le public pendant l'enquête publique ont porté principalement sur des demandes de modification de zonage de leur parcelle.

L'annexe à la présente délibération détaille les observations reçues dans le cadre de l'enquête publique résultant à la fois des avis formulées par les communes membres, les personnes publiques associées ainsi que le public et la manière dont la Communauté de communes les prend en compte.

Considérant que les modifications apportées au projet de PLUiH pour tenir compte des demandes, suggestions et réserves formulées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLUiH soumis à l'enquête publique et qu'il y a lieu de modifier le projet pour les prendre en compte.

Compte tenu de l'exposé qui précède,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment, ses articles L5211-1 à L5211-6-3 et L5214-16,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L103-2 à L103-6, L104-1 à L104-3, L 151-1 et suivants, R151-1 à R151-53 et R152-1 à R153-21 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 5 juillet 2017 prescrivant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'Habitat (PLUiH) et ses modalités de concertation ;

Vu le projet de PLUiH mis à la disposition des Conseillers communautaires, notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation, le programme d'orientations et d'actions, le règlement, les documents cartographiques associés et les annexes ;

Vu les débats sur les orientations générales du PADD qui se sont tenus au sein des conseils municipaux des communes membres, du 28 janvier 2021 au 17 février 2021, puis du 9 décembre 2021 au 14 février 2022 ;



Vu les délibérations du Conseil communautaire du Pays des Herbiers du 17 février 2021 et du 23 février 2022 relatives aux débats sur les orientations générales du PADD ;  
Vu la délibération n°1 du conseil communautaire du 27 avril 2022 arrêtant le projet de PLUiH et tirant le bilan de la concertation ;  
Vu la délibération n°1 du conseil communautaire du 31 août 2022 arrêtant le projet de PLUiH et tirant le bilan de la concertation ;  
Vu l'arrêté de mise à enquête publique du plan local d'urbanisme intercommunal arrêté ;  
Vu l'enquête publique qui s'est tenue du 5 septembre 2022 au 14 octobre 2022 ;  
Vu le rapport, les conclusions et l'avis favorable de la commission d'enquête ;  
Vu les avis des Communes et des Personnes publiques associées ;  
Vu l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels en date du 7 juillet 2022 ;  
Vu la conférence intercommunale des maires, qui s'est réunie le 1<sup>er</sup> février 2023, au cours de laquelle ont été présentés les avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, les observations du public et le rapport et les conclusions de la commission d'enquête ;  
Considérant que les modifications apportées au projet de PLUiH pour tenir compte des demandes, suggestions et réserves formulées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLUiH soumis à l'enquête publique et qu'il y a lieu de modifier le projet pour les prendre en compte,  
Considérant les périmètres délimités des abords des monuments historiques créés par arrêtés du 30 janvier 2023 qu'il convient d'intégrer aux annexes du PLUiH,  
Considérant les plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine des sites patrimoniaux de Mouchamps et Les Herbiers adoptés le 15 février 2023 qu'il convient d'intégrer aux annexes du PLUiH,  
Vu le PLUiH annexé à la présente délibération ;  
Vu l'avis favorable de la commission Aménagement du 31 janvier 2023,  
Vu l'avis favorable du Bureau communautaire du 8 février 2023,

Monsieur le Président propose au Conseil communautaire de bien vouloir :

- approuver le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'Habitat modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, tel que présenté en annexe ;
- l'autoriser, ou le Vice-Président délégué, à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'exécution de cette délibération.

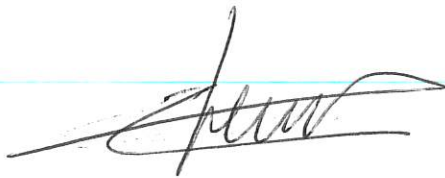
Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté de communes du Pays des Herbiers et dans la mairie de chacune des communes membres ainsi que publiée sur le Géoportail de l'urbanisme. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.



Conformément à l'article L153-23 du Code de l'urbanisme, le plan sera exécutoire un mois après la transmission au préfet de la présente délibération.

Après en avoir délibéré et par vote à main levée, le conseil communautaire adopte, à l'unanimité, cette proposition, sept conseillers ayant déclaré s'abstenir (Jean-Louis LAUNAY, Hélène POINGT-GASKA, Philippe ALBERT, Stéphanie PELTIER, Julie MARIEL- GODARD, Joseph LIARD, Aurélie PAQUEREAU)

Jean-Yves MERLET,  
Secrétaire de séance



Pour copie conforme,  
Christophe HOGARD,  
Président



*Transmis en Préfecture le :* 16 FEV. 2023  
*Publié électroniquement le :* 16 FEV. 2023

